

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **27/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 2.07.2019
nuova udienza 10.09.2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa M.GASPARINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico a MARCON
(Venezia)

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:



RIASSUNTO

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria nn. R.P. 8646 R.G. 39954 del 05.11.2008, a garanzia di apertura di credito (atto notarile pubblico del 30.10.2008 numero di rep. 239129/26186 Notaio Guastamacchia Domenico) a favore della C

... a carico di **...**, iscritta per l'importo di capitale pari ad € 2.640.000,00 e per la somma complessiva pari ad € 5.280.000,00, durata anni 2 e mesi 9, e gravante sull'intera proprietà degli immobili in Marcon (VE), distinti al C.T. al fg. 14 mappali 941-952-956-959 e 949

Ipoteca volontaria nn. R.P. 1923 R.G. 11660 del 11.04.2017, derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di

... (per la quota di 1/2) e a favore di **...** (per la quota di 1/2) iscritta per l'importo di capitale pari a € 900.000,00 gravante sull'intera proprietà degli immobili in Marcon (VE), distinti al C.T. al fg. 14 mappali 941-952-956-959 e 949

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare nn. R.P. 3308 R.G. 2333 del 30.01.2018 a favore della

... con sede a **...** (FO), **...** domicilio ipotecario eletto **...** a carico di **...**, C **...** gravante sull'intera proprietà degli immobili in Marcon (VE), distinti al C.T. al fg. 14 mappali 941-952-956-959 e 949

2) Creditori :

Esecutante :

Intervenuti : Nessuno

3) Quota del pignoramento:

Proprietà (1/1) dell'intero di

4) Luogo in cui si trovano i beni :



Marcon – località Gaggio (Venezia)**5) Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trova
Lotto unico : fg. 14 mapp. 941-952-956-959 e 949****Valore di stima lotto unico per intero € 1.117.690,00****Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) al netto delle
detrazioni € 1.084.000,00 (unmilioneottantaquattromilaeuro)****Sommario**

1 PREMESSA	3
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ...	5
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2)	5
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3)	5
Formazione dei lotti di vendita		7
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA <i>Lotto A</i>	(Quesito n. 4) ...	8
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI <i>Lotto unico</i>	(Quesito n. 5) .	11
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI <i>Lotto A</i>	(Quesito n. 6) .	12
6.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici</i> :.....		12
6.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> :		13
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI <i>Lotto unico</i>	(Quesito n. 7) .	15
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE <i>Lotto unico</i>	(Quesito n. 8) .	15
8.1.1 <i>Criterio di stima</i> :.....		15
8.Bis <i>Verifica classamento energetico</i>	(Quesito n. 8) .	17
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA <i>Lotto A</i>	(Quesito n.9) ..	17
10. ALLEGATI LOTTO UNICO <i>A</i>	(Quesito n.10)	17
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11)	18
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA <i>Lotto A</i>	(Quesito n 12)	18

1 PREMESSA

Con disposizione del 30 Marzo 2018, il G. E. M. Gasparini , nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con
(), iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N°
: , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 25.05.2018 come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 25.05.2018 (all.01) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:



Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati :

- 1) L'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex. Art. 567 c.p.c. e, in particolare la **continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente e al giudice, **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima;
- 2) L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;
- 3) Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
- 4) Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;
- 6) Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
Altri pesi o limitazioni d'uso;
 - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- 8) Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;**
- 8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10) alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
- 11) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
- 12) predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
 - lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.



Rediga, infine, l'elaborato inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto è pregato di prestare giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico Efisystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

(Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' ex art.567,secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario ventennale , prodotto dallo studio Notaio Antonio Trotta, con studio in Pavia. In tale relazione risulta riportata la storia ipotecaria dimostrante la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

(Quesito n.2)

L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 11.04.2019 presso l'Agenzia delle Entrate , si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutato :

Denominazione :

Con sede legale :

Codice Fiscale :

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

(Quesito n.3)

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti

Previo sopralluogo, effettuato in data 7.02.2019, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e sono è situati in Comune di Marcon ,località Gaggio **(all.02)**



3.1 identificazione dei beni oggetto di pignoramento



Vista aerea

QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO :

Il pignoramento **colpisce l'intera quota di proprietà costituita da un vasto appezzamento di terreno definito da piu mappali**

Nell'atto di pignoramento, trascritto a Venezia in data 30.01.2018 ai nn. 3308/2333 a Favore di _____ con sede a _____ C.F. : _____ contro _____ (proprietà per l'intero) degli immobili siti in Marcon (VE), distinti al C.T. al foglio 14 mappali 941-952-956-959 e 949

3.2 identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali

A seguito delle ispezioni effettuate in data 4.02.2019 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali – risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto :

N.C.E.U. Comune di Marcon – Provincia di Venezia :

INTESTATO : _____ con sede _____
Fg. 14, mapp. 941 categoria : sem.arborato , mq. 6633 – R . € 46,76(dominicale) € 34,26 (agrario)



Fg. 14, mapp. 952 categoria : sem.arborato , mq. 916 – R . € 6,46 (dominicale)
€ 4,73 (agrario)

Fg. 14, mapp. 956 categoria : sem.arborato , mq. 22 – R . € 0,16(dominicale) €
0,11 (agrario)

Fg. 14, mapp. 959 categoria : sem.arborato , mq. 1006– R . € 8,12 (dominicale)
€ 5,46 (agrario)

Fg. 14, mapp. 949 categoria : sem.arborato , mq. 4299 – R . €
30,31(dominicale) € 22,20 (agrario)

Formazione dei lotti di vendita

3.3. Formazione dei lotti di vendita

Il beni oggetto di esecuzione immobiliare sono divisibili, ma poichè appartengo tutti ad uno stesso comparto edificatorio, e alcuni di essi hanno una pezzatura minima, la sottoscritta ritiene conveniente formare un lotto unico di vendita accorpando più mappali.

Valutazione lotto

LOTTO UNICO (terreni edificabili)

Tipologia area urbana ineditata di sup.fondiarria totale 12.829 mq.

Destinazione d'uso ammessa di tipo ricettivo

Superficie ammessa come da piano 11.405 mq (s.n.p.)

Ubicazione : **MARCON (VE)**, località Gaggio, in Via Ferrovia civ =

Pertinenze e accessori :

servitù : vedi punto successivo 6.1.3

mill.,parti comuni assenti

Dati catastali : N.C.E.U. -Marcon – Fg. 14 mapp. 941,952,956,949 e 959 sub. =

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali, i mappali pignorati confinano partendo dal mapp. **956** (pignorato), a Sud con il lotto 955 (non pignorato) e a Nord con il mapp. **952** (pignorato), a sua volta il lotto **952** a Nord confina con il mapp.**949**, a Nord-Est verso la ferrovia con i mappali 366-365 (appartenenti al fg.16) e a Sud con i mapp. 951-953. Il mapp.**949** (pignorato)a sua volta confina a Nord con il mapp.**941** (pignorato), a Nord- Est con i mappali 364-365 e a Sud con il **949** (pignorato); ancora il mapp.**941** (pignorato)confina con strada comunale a Nord-Ovest, a Nord con il mapp.942 e parte con il **959**(pignorato) e a Nord-Est parte con i mappali 384-386, infine il mapp.**959**



confina a Nord-Ovest con il mapp. 958, a Nord con i mappali 1036,998,685 e a Sud parte con il mappale 386

3.4 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI:

I beni oggetto di esecuzione, consistono in più lotti di terreno edificabile già urbanizzato (inserito nel Progetto Norma 29 nel quale le opere di urbanizzazione sono completate) di forma poligonale attualmente incolto. Il fronte Nord-Ovest prospetta verso la rotatoria della Via della stazione e a Nord-Est si affaccia sulla ferrovia della linea Gaggio-Porta Est.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: il contesto in cui si trova è inserito in una zona a destinazione prevalentemente commerciale, mista industriale con residenza.

Importanti zone limitrofe: centri limitrofi Marcon e Mogliano

Caratteristiche zone limitrofe: centri commerciali (Centro Valecenter) UCI cinema, produttive ecc.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia

Attrazioni storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: servizi di autobus urbani, extraurbani, metropolitana di superficie Gaggio-Porta EST

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA **Lotto A** (Quesito n. 4)

Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Marcon in data 20.12.2018 e successivamente in data 4.02.2019 e 06.06.2019 presso l'ufficio Edilizia Privata ha potuto accertare quanto segue :

4 Conformità urbanistica ed edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PAT
In forza della delibera:	approvato con D.G.P. n.11 in data 24.01.2014.
Zona omogenea:	Zona destinata al sistema insediativo – sottozona " C2",
Norme tecniche di attuazione:	NTSA art. 36



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	18,50 h. max

Note sulla conformità:**conforme alle norme urbanistiche****Premessa :**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da più appezzamenti di terreno siti nel Comune di Marcon, località Gaggio, facenti parte della lottizzazione denominata "Progetto Norma n.29 "convenzionata con atto del Notaio Giuseppe Rasulo in Spinea in data 21.07.2006. Tale progetto prevedeva (e prevede tutt'ora) per le aree oggetto di pignoramento un'edificabilità con destinazione d'uso ricettivo. Per tale area è stata presentata in Comune di Marcon in data 31.03.2008 Prof. 88555, un progetto per la costruzione di un edificio ad uso ricettivo all'interno del "Progetto Norma n.29 per il quale è stato ottenuto parere favorevole con comunicazione in data 27.06.2008, prot.17551, con relativa integrazione in data 28.07.2008 prot. 20271. Successivamente la pratica edilizia è stata ripresentata in data 29.06.2010 con n.62 prot. 17716 per lavori di costruzione di edificio ad uso ricettivo all'interno del PN.29 –Lotto 1, dalla Ditta

con ottenimento del parere favorevole. A tutt'oggi la pratica risulta archiviata per decorrenza dei termini.

Su tale area sono state effettuate tutte le opere di urbanizzazione primaria , i costi relativi all'urbanizzazione primaria risultano già compensati, mentre per gli oneri di urbanizzazione secondaria è possibile (in caso di presentazione di un nuovo progetto) di usufruire in detrazione l'importo di € 146.763,53 a scomputo.

Trattandosi di più appezzamenti di terreno tutti nella medesima zona, si è provveduto a chiedere all'Amministrazione Comunale di Marcon il Certificato di Destinazione Urbanistica da cui risulta che, rispetto allo strumento urbanistico vigente :

Il Comune di Marcon, ha come strumento urbanistico il PAT (Piano di Assetto Territoriale) approvato con D.G.P. n.11 in data 24.01.2014. Successivamente con delibera C.C. N.51 del 30-10-2017 2017 è stato approvata la terza variante al P.I. (Piano degli Interventi) divenuto efficace dal 30.11.2017 che sostituisce il Precedente Progetto Norma n.29.



Dal CDU rilasciato in data 01.03.2019 si evince quanto segue :

" l'area identificata catastalmente dai mappali nn.941,952,956,949 e 959 del foglio 14, sezione unica del Comune di Marcon, risulta inclusa nell'ambito territoriale omogeneo n.4 (rif.art.20-25 N.T.A. del PAT).

L'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941,952 (parte),956,949 e 959 risulta inclusa nella Zona destinata al sistema insediativo – sottozona " C2", numero progressivo 114, nella quale gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art.36 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che alla più in generale normativa in materia;

*L'area identificata catastalmente dai mappali nn.941,952,956 e 949 ricade in un lotto non edificato contrassegnato con il **193** del repertorio normativo, in cui le modalità di intervento sono previste dall'Allegato 1 alle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi; (**all.05**)*

L'area identificata catastalmente dai mappali nn.952 (parte) e 949 (parte) risulta ricadere nella fascia di rispetto ferroviaria nella quale sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche operative della terza variante al Piano degli interventi, nonché le direttive/prescrizioni previste dall'art.7 comma 6 delle norme Tecniche di attuazione del P.A.T. oltre che alla più generale normativa in materia;

L'area identificata catastalmente dai mappali nn.941 (parte) e 959 (parte)risulta inclusa nella fascia di rispetto da metanodotto nella quale sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche operative della terza variante al Piano degli interventi, nonché le direttive/prescrizioni previste dall'art.7 comma 12 delle norme Tecniche di attuazione del P.A.T. oltre che alla più generale normativa in materia;

L'area identificata catastalmente dai mappali nn.941,952,956,949,e 959 risultano incluse nell'area di urbanizzazione consolidata,nella quale sono applicabili le azioni strategiche e le relative direttive/prescrizioni previste dall'art.13, commi 1-5 delle norme Tecniche di attuazione del P.A.T. oltre che alla più generale normativa in materia;

L'area identificata catastalmente dai mappali nn. 952 (parte), 959(parte) risulta inclusa nei terreni idonei a condizione C : aree di bassura di origine antropica o naturale e l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 952 (parte),956,949,e 959 (parte) risulta inclusa nei terreni idonei a condizione D : aree di ex discarica (con riferimento alla compatibilità geologica rappresentata nella Tavola n.3 denominata " Carta delle Fragilità"), nei quali le penalità ai fini edificatori sono quelle previste dall'art.11, commi 3-4 delle Norme Tecniche di attuazione del P.A.T. e dall'art.15 delle Norme Tecniche



Operative del Piano degli Interventi oltre che alla più generale normativa in materia;

L'area identificata catastalmente dai mappali nn.941,952,956,949,e 959 risulta inclusa nel Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. – P1 – pericolosità idraulica moderata- scolo meccanico, nella quale sono applicabili le disposizioni previste all'art.16 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed alle relative Norme di Attuazione del P.A.I.;

L'area identificata catastalmente dai mappali nn.941,952,956,949,e 959 ricadendo nelle aree limitrofe allo scalo aeroportuale di Venezia, è ricompresa nelle mappe di vincolo per la navigazione aerea (rif.art. 707 commi,1-2-3-4 Codice della Navigazione), nella quale gli interventi ammissibili sono quelli consentiti nel rispetto delle limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, conformemente alla normativa tecnica internazionale in materia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

LOTTO UNICO A

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto unico (Quesito n. 5)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 14.03.2018 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

ante ventennio, l'immobile era di proprietà di :

In data 30.12.1987 con atto di compravendita del Notaio Vianini Carlo, Rep.37213 trascritto a Venezia in data 11.01.1988, ai nn. R.P.542, R.G. 727, gli immobili sopra descritti vengono acquistati per la quota di 1/1 (intera proprietà) da [redacted] S.R.L. con sede c [redacted] a codice fiscale [redacted]

In data 30.10.2008 con atto di compravendita del Notaio Guastamacchia Domenico, Rep.239128/26185 trascritto a Venezia in data 05.11.2008, ai nn. R.P. 24099, R.G. 39953, gli immobili sopra descritti vengono acquistati per la



quota di 1/1 (intera proprietà) dalla società : I
 con sede (RN) codice fiscale :

I terreni oggetto di pignoramento risultano attualmente inedificati ma urbanizzati, e sono lasciati incolti, senza alcuna recinzione. (vedi all.14)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI *Lotto A* (Quesito n. 6)

"Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. *atti di asservimento urbanistici;*
 - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. *iscrizioni;*
 - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente al pignoramento del 30.01.2018 e dall'ispezione di aggiornamento da parte della sottoscritta CTU (alla data del 11.04.2019) presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia relativamente al soggetto esecutato risulta quanto segue

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

Convenzione urbanistica relativa al Progetto Norma 29 con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Rasulo, in data 21.07.2006 numero di rep.50388, trascritta in data 02.08.2006 ai nn.35115/20233 presso L'Agence delle Entrate- Ufficio Provinciale di Venezia a favore del Comune di Marcon (VE) C.F.: 82002050274, contro, assieme ad altri, con sede a C.F. : , avente per oggetto le aree site in Comune di Marcon distinte al C.T: con il fg. 14, mappali 959-941-949-952- e 956 nonché beni e soggetti omissis. (vedi all.10)



Servitù di Metanodotto costituzione di diritti reali a titolo oneroso con scrittura privata autenticata dal Notaio Bressan Elena in data 29.08.2007 n.rep.18421/8330, trascritta in data 08.09.2007 ai nn.36892/21504 presso L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Venezia a favore di _____
sede a _____ C.F. : _____, contro _____
con sede a _____ C.F. : _____ portante costituzione di servitù di metanodotto a carico delle aree distinte al CT con il Fg.14 mapp.941 e 959 nonché beni e soggetti omissis. (**vedi all.08**)

Costituzione di vincolo con scrittura privata autenticata dal Notaio Guastamacchia Domenico, in data 03.11.2009 numero di rep. 241656/27570, trascritta in data 24.11.2009 ai nn. 40504/24166 presso L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Venezia a favore del Comune di Marcon (VE) C.F.: 82002050274, contro, _____ con sede a _____ C.F. : _____, avente per oggetto le aree site in Comune di Marcon distinte al C.T: con il fg. 14, mappali 941-952-956-959 e 949. Trattasi di atto di Vincolo a parcheggio, ad area pedonale attrezzata ed a verde privato, la società " _____ con sede a _____, si è obbligata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Marcon, a quanto di seguito specificato : 1) a destinare a uso pubblico : - le aree destinate a " aree pedonali attrezzate private ad uso pubblico", - le aree destinate a "parcheggio privato ad uso pubblico", così come indicate graficamente nelle planimetrie allegate al titolo;

2) a destinare a verde privato l'area indicata nella planimetria allegata al titolo , 3) alla manutenzione, a suo onere e spese, delle aree private destinate a " parcheggio privato ad uso pubblico " e ad " aree pedonali attrezzate private ad uso pubblico, nonché ad " area a verde privato "(**vedi all.11**)

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura del credito- iscritta a Venezia il **05/11/2008** ai nn. **R.G 39954 R.P.8646**, a favore di _____
_____ con sede a _____ codice fiscale _____
_____ contro _____ sede _____ codice fiscale _____
per l'importo di capitale € 2.640.000,00 e montante € 5.280.000,00 quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :
BENI IMMOBILI intestati a: _____ sede _____ proprietario ,
per la quota di 1/1 (intero) dei beni così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Marcon :



IMMOBILE 1 : Comune di Venezia (VE) , catasto terreni , foglio 14 mappali 941-952-956-959 e 949

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura del credito- iscritta a Venezia il **11/04/2017** ai nn. **R.G 11660 R.P.1923**, a favore di _____, nato a _____ codice fiscale _____ e _____ nato _____ in data _____ codice fiscale _____ contro _____ sede _____) codice fiscale _____ per l'importo di capitale € 900.000,00, quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: _____ sede _____ proprietario , per la quota di 1/1 (intero) dei beni così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Marcon :

IMMOBILI : Comune di Venezia (VE) , catasto terreni , foglio 14 mappali 941-952-956-959 e 949

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia il **30/01/2018** ai nn. **R.G 3308 R.P. 2333**

a favore di _____ con sede a _____) codice fiscale _____ contro _____ sede F _____) codice fiscale _____ quale proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: _____ sede _____) proprietario , per la quota di 1/1 (intero) dei beni così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Marcon :

IMMOBILI : Comune di Venezia (VE) , catasto terreni , foglio 14 mappali 941-952-956-959 e 949

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 364,00** per la quale il CTU non detrae il costo di cancellazione ma sarà a cura della procedura esecutiva.



Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipoteca volontaria nn.39954/8646 del 05.11.2008						€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria nn.11660/1923 del 11.04.2017						€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento nn.3308/2333 del 30.01.2018				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							€ 364.000

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall' Agenzia del Territorio e richiesta dall'aggiudicatario.

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto unico (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Non presenti

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico (Quesito n. 8)

Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

8.1.1 Criterio di stima :

METODO DI STIMA ADOTTATO :

Lo scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile in tutta la sua potenzialità, ai fini della vendita in una procedura pubblica, attribuendo dei valori, tra quelli possibili, quello che ha maggior probabilità di segnare un punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione. Il metodo che si intende utilizzare è quello sintetico, basandosi sulla comparazione diretta aree edificabili, oggetto di compravendita con prezzi noti (alcuni desunti dagli atti notarili) altri sentiti tra gli operatori di settore (agenzie immobiliari) per l'individuazione del prezzo di vendita dell'area oggetto della presente stima.

Il valore medio per le aree edificabili sul mercato proposto nella zona di Marcon per aree urbanizzate a destinazione residenziale si aggira intorno agli € 80/mc.

Per le aree a destinazione commerciale/produttivo circa 140 € /mq. (s.n.p.)



L'area oggetto di stima rientra nelle aree a destinazione alberghiera di cui non ci sono riferimenti di compravendite.

Elementi assunti per la stima :

- Valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (agenzie immobiliari a Gaggio di Marcon)
- Valori minimi di riferimento ai fini IMU delle aree fabbricabili (urbanizzate del Comune di Marcon). Si segnala tuttavia che i suddetti valori determinati dal Consiglio Comunale di Marcon aggiornati al 2019 sono indicativi, in quanto a parere della scrivente appaiono oggi non aderenti ai valori di mercato, ma sovrastimati e basati sul valore dichiarato di acquisto dell'area.

Dall'analisi dei prezzi praticati , per le aree limitrofe, seppure con destinazione diversa, la sottoscritta ha effettuato alcune considerazioni , applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'area oggetto di stima, distinte in fattori esterni e specifici di cui sotto :

Fattori esterni :

- Ubicazione (buona)
- Dinamica del settore edilizio (scarse compravendite)
- Andamento generale dell'economia del settore
- Sistema viario di comunicazione
- Livello di appetibilità del bene (limitata)

Fattori specifici

- Dimensioni estese dell'area
- Urbanizzazione primaria esistente
- Vincoli di edificabilità

Nel caso specifico è anche da tener presente che l'area ad uso alberghiero, una volta edificata, una eventuale sua trasformazione con cambio d'uso, comporta costi molto elevati, diversamente dalla destinazione commerciale e/o industriale maggiormente commerciabile perché permette una maggior flessibilità di utilizzo e trasformazione.

Per tutti questi motivi la sottoscritta ritiene di valutare l'area con un valore pari a **€ 98,00/mq** (il 30% in meno del valore di mercato delle aree industriali/commerciali limitrofe rilevato pari a € 140,00/mq)

Valore commerciale intero lotto A

Calcolato sulla superficie ammessa snp pari a 11.405 mq.

: € 98, 00/ mq. x 11.405 mq. = € 1.117.690,00



8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)

Non presente

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A (Quesito n.9)

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

LOTTO UNICO DI VENDITA	
Valore di stima lotto unico: terreni fg.14 Mappali , sub.941-949-952-956-955	
Valore totale di stima	€ 1.117.690,00
Detrazione per vizi occulti pari 3% sull'importo di stima	- € 33.530,00
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DETRAZIONI	€ 1.084.160,00
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER DIFETTO	€ 1.084.000,00

Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di proprietà) da porre all'asta = 1.084.000,00

10. ALLEGATI LOTTO UNICO A (Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento
- All.02 N.C.E.U. Visure immobile Fg.14 mapp.949-952-956-959
- All.03 Estratto mappa
- All.04 Certificato di destinazione Urbanistica
- All.05 Allegato 1 alle NTO
- All.06 Estratto P.I.
- All.07 Atto unilaterale d'obbligo del 3.11.2009
- All.08 Atto di vincolo a parcheggio
- All.09 Ispezione ipotecaria
- All.10 Trascrizione Convenzione Urbanistica
- All.11 Servitù di metanodotto
- All.12 Trascrizione atto di acquisto
- All.13 Iscrizioni- Trascrizioni



All.14 Documentazione fotografica

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**(Quesito n.11)**

Regime fiscale della vendita: l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a tassazione in ambito IVA

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A**(Quesito n.12)**

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta

Terreni : fg.14 mapp. : 941-949- 952-956-955	Corpo unico A - Terreni : 1/1 dell'intera proprietà di	Corpo A - terreni: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> proprietà 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile così identificato foglio 14 particelle 941-949-952- 956-955	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.084.000,00
---	---	---	---

La sottoscritta arch.Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. M. Gasparini, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 18 pagine dattiloscritte e n° 14 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 21 Giugno 2019

Il perito:

Susanna Tiepolo Architetto

